

與春泉產業信託有關之重大協議及其他文件

以下僅為相關協議之重大條款概要。該等協議可於上市日期前於一般辦公時間內於歐華律師事務所辦事處(地址為香港皇后大道中15號置地廣場公爵大廈17樓)免費查閱。

重組協議

REIT管理人、受託人、RCA Fund及AD Capital已訂立重組協議，據此，RCA Fund已同意將所有已發行RCA01股份轉讓予受託人(以春泉產業信託受託人的身份)，以換取春泉產業信託發行1,000,000,000個基金單位(在於重組完成後但在春泉產業信託於全球發售中發行新基金單位前佔發行基金單位100%)予RCA Fund或其代名人。倘向RCA Fund發行的基金單位按本發售通函所述的發售價範圍估值，且每個基金單位的資產淨值(「資產淨值」)於二零一三年六月三十日為6.23港元，並不計及春泉產業信託在全球發售中發行的新基金單位而籌集的所得款項，RCA01股份乃經折讓35%(倘為最高發售價)至39%(倘為最低發售價)至該資產淨值而轉換為基金單位。上述轉讓須待以下條件達成後，方可作實：

- (a) 獨家全球協調人(代表包銷商)、RCA Fund及REIT管理人簽立協議以決定發售價；
- (b) 簽立並交付稅務契約(詳情請參閱下文「稅務契約」一節)；
- (c) 概無對該物業的損毀或對保證的重大違反而REIT管理人認為將對春泉產業信託或該物業的財務狀況、前景、溢利、業務、承諾或資產帶來重大不利影響；
- (d) RCA Fund完成收購由MaplesFS持有的RCA01中的普通股，並將所有RCA01的已發行優先股重新分類為RCA01的普通股，使RCA Fund將在完成前擁有RCA01全部已發行股本(普通股的形式)；及
- (e) 於重組協議簽署日至完成之期間，概無由政府機關發出的待決或書面命令或相關法律的變更禁止完成作實。

RCA Fund將以一切合理之商業努力促使以上條件盡快達成，並在任何情況下，須於緊接上市日期前的第二個營業日或之前達成。倘於緊接上市日期前的第二個營業日或之前上述條件並未完全達成，或(如適用)未獲受託人豁免，則受託人毋須完成重組。完成將於緊接上市日期前的第二個營業日作實。完成後，春泉產業信託將透過RCA01擁有該物業。

與春泉產業信託有關之重大協議及其他文件

根據重組協議，RCA Fund同意於完成前促使(除獲受託人書面同意外)RCA01不得(惟須促使及落實上述條件及履行RCA Fund根據重組協議達成的責任者除外)：

- (i) 宣派、作出或支付任何股息或其他分派；
- (ii) 作出任何總額超過1百萬美元(或等同價值的其他貨幣)的資本開支，除非該開支已在經批准預算案中撥備；
- (iii) 收購或出售，或同意收購或出售任何人士的任何權益、任何業務或任何重大資產，或投資於任何人士，或與任何人士合併或整合，或進行任何分拆交易，或參與任何其他方式的企業重組；及
- (iv) 採取任何行動，或蒙受任何遺漏，引致或可能引致春泉產業信託或該物業的財務狀況、前景、溢利、業務、承諾或資產蒙受重大不利影響。

重組協議載有RCA Fund就RCA01股份、RCA01及該物業作出的若干陳述及保證。RCA Fund將就因RCA Fund違反任何重組協議下的陳述、保證或承諾而於任何時間及不時蒙受、招致或經受的所有法律行動、申索(不論該申索是否涉及或引致任何訴訟或研訊程序)、以及所有訴訟及所有損失、法律責任、成本(包括所有法律成本及聘請專家與顧問之費用)、費用、開支、法律行動、訴訟、申索及要求，向受託人(以春泉產業信託受託人的身份)作出全額彌償及保持受託人獲全額彌償(受申索限制所限)。此外，RCA Fund承諾在完成全球發售後由完成的日期起計三年(即如下文所載必須根據重組協議發出申索通知的期間)保留至少所有已發行基金單位的15%，並其後在完成全球發售後緊隨的兩年內保留至少所有已發行基金單位的10%(以(如下文所述)支持於餘下期限根據稅務契約提出之部分稅項索償)。RCA Fund亦承諾於保留義務期間不會質押或押記其於該等保留基金單位的權益或以其他方式就該等權益設立產權負擔，惟根據重組協議或稅務契約純粹以RCA Fund支付申索為目的而為獲取融資授出的質押、押記或其他產權負擔除外。AD Capital向受託人(以春泉產業信託受託人的身份)保證FCA Fund履行上述RCA Fund提供的彌償及RCA Fund保留基金單位之承諾。

重組協議亦列明RCA Fund的法律責任的限制。RCA Fund對所有申索(包括根據稅務契約的稅務申索)的累計債務不得超過根據重組協議以最終發售價向RCA Fund發行的基金單位之總值。根據本發售通函所述的發售價3.81港元至4.03港元，預計RCA Fund於有關方面的最高負債額介乎3,810百萬港元至4,030百萬港元之間。此外，RCA Fund不會承擔任何申

與春泉產業信託有關之重大協議及其他文件

索或稅務申索的法律責任，除非：(i)RCA Fund有關就該申索(連同任何其他相關的申索)的責任超過100,000美元；及(ii)倘屬稅務申索的情況，RCA Fund就該稅務申索(連同其他相關的申索)責任超過100,000美元；及(iii)RCA Fund就該申索或稅務申索的責任的款額，與RCA Fund為上述(i)及(ii)以外的申索及稅務申索承擔的責任總額超過100,000美元，而在該等情況下，RCA Fund將就全數申索金額負責。除非受託人或其代表在完成日期計三年期間屆滿前向RCA Fund發出書面通知，否則RCA Fund將不會承擔法律責任。

於上市後，重組協議條款的任何重大變動須由獨立單位持有人於正式召開的大會上批准方可作實，惟根據房地產投資信託基金守則毋須有關批准者除外。

稅務契約

於完成時或之前，RCA Fund、受託人及AD Capital將簽訂稅務契約，據此，RCA Fund將承諾就任何於完成時或完成前發生的事件引致或相關的稅務責任，或就RCA01於完成時或之前賺取、應計或獲得之總收入、收入、溢利或收益向受託人(為其自身或代表RCA01)作出彌償。RCA Fund對所有申索(包括根據重組協議的申索)的總數責任不得超過根據重組協議以最終發售價向RCA Fund發行的基金單位之總額。申索期限為完成日期起計七年。就該項申索所涉及之有關稅務責任提出並且於適用之限期屆滿前未有最終得到解決之任何稅務行動或程序，受託人的申索權利不受任何稅務行動或訴訟的減損。AD Capital向受託人(以春泉產業信託受託人的身份)保證RCA Fund履行彌償責任。於上市後，稅務契約條款的任何重大變動須由獨立單位持有人於正式召開的大會上批准方可作實，惟根據房地產投資信託基金守則毋須有關批准者除外。

物業管理協議

物業管理協議的詳情請參閱本發售通函「物業管理人及樓宇管理人 — 物業管理人」一節。

物業管理監督協議

REIT管理人、受託人、RCA01、AD Capital及AD Capital Beijing於二零一三年十一月二十一日簽訂物業管理監督協議。由於AD Capital及AD Capital Beijing均為春泉產業信託的關連人士，於物業管理監督協議項下擬進行的交易構成根據房地產投資信託基金守則春泉產業信託的關連交易。

根據物業管理監督協議，在適用法律所許可的範圍內，RCA01將按照REIT管理人的指引就物業管理協議行使其權力。RCA01一旦接獲物業管理人或樓宇管理人或其代表就該物業

與春泉產業信託有關之重大協議及其他文件

編製的所有報告、財務報告、預算案、業務計劃、通知及其他文件後，即轉交REIT管理人，並根據物業管理協議行使其權力以向物業管理人要求REIT管理人不時可能要求有關該物業的運作及管理的其他資料。RCA01須協助REIT管理人及受託人監督物業管理人及樓宇管理人。

此外，RCA01在取得REIT管理人的同意前不得：

- 續訂物業管理協議，替換物業管理人或簽訂新的物業管理協議；及
- 授予任何批准或同意，作出任何決定或另行行使在物業管理協議下的任何酌情權。

就根據物業管理協議行使其任何權力，及有關物業管理協議與物業管理人的任何爭議，RCA01將諮詢REIT管理人並跟從其指引。

根據物業管理監督協議，REIT管理人委派AD Capital及AD Capital Beijing（統稱「AD各方」）協助該物業的管理。AD各方提供的服務包括監察及督導物業管理人及樓宇管理人、向RCA01、物業管理人及樓宇管理人傳達REIT管理人有關該物業管理的指引、並協助該等指引的實施，以及就以上事宜提供其他服務，或其他AD各方所協定的服務。鑑於AD各方提供的服務，REIT管理人將為AD各方繳付金額為1百萬港元的年費（按季度支付）及其他適用的消費稅。REIT管理人及AD各方會在下列情況下進行真誠磋商，以調整年費以反映市場標準：(i)REIT管理人要求AD各方提供的服務範圍大幅增加，或(ii)AD各方在簽訂物業管理監督協議兩年後於任何時間提出調整的要求。REIT管理人將會償付任何AD各方在履行其根據物業管理監督協議之職責時招致的成本及費用。

物業管理監督協議在下列情況中的最早者達成時終止：(i)各方均書面同意終止物業管理監督協議；(ii)REIT管理人不再為春泉產業信託的管理人，及(iii)春泉產業信託不再擁有RCA01或RCA01不再擁有該物業。

515,000,000美元的有抵押定期貸款融資協議

於二零一三年一月十日，RCA01（作為貸款人）與澳洲及紐西蘭銀行集團有限公司（作為主要牽頭安排行及賬簿管理人）簽訂定期貸款融資協議，據此一群貸款人向RCA01授予515,000,000美元的有抵押定期貸款融資，貸款期為從動用貸款之日期起三年（倘雙方同意，貸款期可延長）。貸款年息率按三個月倫敦銀行同業拆息加3.5厘計算。上述的融資最初由

與春泉產業信託有關之重大協議及其他文件

以下方式擔保：(i)RCA01、擔保代理行及物業管理人訂立日期為二零一三年一月二十八日的應收賬款質押；及(ii)一份由RCA01及擔保代理行於二零一三年一月二十八日就該物業訂立的物業抵押協議。

定期貸款融資協議載有若干慣常違約事件，倘發生該等違約事件，貸款代理人可取消貸款人的承諾及／或要求即時償還未償還款項。違約事件包括(但不限於)：(a)未能根據定期貸款融資協議繳付任何數額；(b) RCA01或其他債務人違反定期貸款融資協議及相關的融資文件中的任何責任；(c) RCA01或其他債務人違反定期貸款融資協議及相關的融資文件中任何的陳述、保證及聲明；(d) RCA01任何其他債務拖欠，除非債務拖欠總額少於100,000美元；(e) RCA01破產；(f) RCA01受到提出清盤的呈請，且該呈請在30天內仍未解除；(g)影響RCA01任何資產或任何RCA01的成員，總額為100,000美元的查封、接收、扣押或執行，且上述行動在30天內仍未解除；(h)任何情況使貸款人相信RCA01的任何成員之業務、資產或財政狀況出現重大不利轉變，而該轉變為該等人士履行任何相關融資文件中義務之能力帶來重大不利影響；及(i)該物業遭受實際或假定全損，或被充公、沒收作其他用途、徵收、購買或被中國政府收回。

定期貸款融資協議亦載有若干慣常契諾，限制RCA01(若干協定例外情況除外)(其中包括)抵押或處置其資產及招致額外的債務。

RCA01的肯定契諾規定，RCA01須進行(但不限於)以下各項：

- 根據定期貸款融資協議的條款及有關融資文件，支付所有款項及履行所有其責任；
- 保養該項物業，包括其使用、就健康、安全、規劃、建設、建築守則及環境事宜大致遵守所有政府適用規則；
- 遵守所有相關政府規則；
- 為該物業的全面重置價值投保；及
- 於定期貸款融資協議規定的時期，向貸款代理行遞交其年度財政預算、經審核年度財務報表及半年度財務報表。

RCA01亦須確保遵守以下財務契諾：

- 借貸與該物業於每次估值測試日期的總價值的比率不得高於60%；及
- 淨營運收入除以就借貸計算的利息數額所得的商不得低於1.25。

與春泉產業信託有關之重大協議及其他文件

除若干已協定的例外事項，否定契諾規定，RCA01不得進行包括(但不限於)下列各項：

- 於其現有或將來的資產創設任何抵押；
- 售賣、出租、轉讓或經其他方式出售其全部或部分資產；
- 訂立合併、分立、整合、合併或企業重建或重組；
- 對其業務的整體性質進行任何重大改變；
- 清盤、破產或解散；
- 在未有事先同意下，除許可債務(定義見定期貸款融資協議)，產生、創建、承擔、擔保或負責任何財務負債；
- 取消、免除或解除任何人士於RCA01的任何索償或債項；或
- 對該物業作出重大改動。

包銷協議

香港包銷協議預期於二零一三年十一月二十二日或前後訂立而國際包銷協議預期於定價日或前後訂立。香港包銷協議之主要條款及條文概要，載於本發售通函「包銷」一節。